

Előterjesztő: Menyhárt Károly polgármester
Készítette: Bertóthyne Csige Tünde jegyző
Véleményezte: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Döntéshozatal: Határozat/egyszerű többség

ELŐTEJRESZTÉS
LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
2025. SZEPTEMBER 25-ÉN MEGTARTÁSRA KERÜLŐ ÜLÉSÉRE

Önkormányzati ingatlan értékesítése lakópark kialakítása céljából

Tisztelt Képviselőtestület!

Előzmények:

Az önkormányzat fejlesztési terveiben több évtizede szerepel a Szél utcai volt temető területének lakóparkká történő átalakítása, amely a város **Fejlesztési és Gazdasági Programja 2024–2030** dokumentumban is megjelenik. A szóban forgó terület tulajdonjoga megoszlik: **Létavértes Városi Önkormányzat (698/1 hrsz.), a Vértesi Református Egyházközség, valamint a Vértesi Görögkatolikus Egyházközség** birtokában van.

A tervezett fejlesztéshez azonban az önkormányzat nem rendelkezett elegendő forrással, így a projekt soha nem jutott a megvalósítás szintjére. Jelenleg a Vértesi településrész központjában elhelyezkedő ingatlan együttes **bozótos, rendezetlen állapotban** található.

A lakópark építésének kérdése a lakhatási célból igénybevehető állami támogatások elérhetősége kapcsán (CSOK, illetékmentesség, ÁFA-visszatérítés) ismételten előtérbe került.

A város lakosság száma hosszú ideje stagnál vagy lassan csökken, így azzal, hogy fiatal családok számára a korszerű, energiatakarékos lakások elérhetővé válhatnak elősegíthető fiatal családok helyben maradása, vagy új családok betelepülése a városba növelve népességmegtartó- és vonzó erejét. A lakhatási igények is változóban vannak: az újépítésű lakások iránt országosan nő a kereslet, a középosztály és a fiatal családok részéről erős igény mutatkozik a modern lakóparkok iránt, különösen ott, ahol a közmű-infrastruktúra kiépítése megoldott.

2025-ben a **Dryvit Profi Kft.** megkereste az önkormányzatot – a polgármesteren keresztül –, jelezve érdeklődését a településen lévő több lakóingatlan (lakópark) építésére alkalmas terület iránt. Tájékoztatásuk szerint a tervek megvalósítása előtt igényfelmérést készítenek, és megfelelő számú igény esetén történne meg a vásárlás. Az előzetes egyeztetések során felmerült, hogy a cég **részt vállalna a közművek kiépítésében is**, az adásvétel további feltételeinek meghatározása során.

A Dryvit Profi Építőipari Szolgáltató Kft. (Székhely: 4030 Debrecen, Karabély utca 3., Cégjegyzékszám: 09-09-025799, Adószám: 24880521-2-09) egy 2013-ban alapított cég, amelynek fő tevékenységei közé tartozik a generálkivitelezés (lakó- és nem lakóépületek teljes körű kivitelezése), ingatlanfejlesztés (új projektek tervezése és megvalósítása) szakkereskedelem (építőipari anyagok forgalmazása a DP Ker Kft. révén), bérbeadás (irodák

és kereskedelmi ingatlanok bérbeadása). A cégcsoport tagjai közé tartozik a DP Global, DP Leasing és DP Bau is (dryvitprofi.hu).

A cég 2024-es árbevétele 17,77 milliárd forint, nettó eredmény: 2,01 milliárd forint, pénzügyi megbízhatósága, fizetőképessége és pénzügyi stabilitása (bonitás) A+ besorolású, vagyis nagyon megbízható, alacsony kockázatú a pénzügyi teljesítésben. A cég stabil pénzügyi helyzete és szerteágazó tevékenységi köre nem elhanyagolható szempont a lakópark, mint kitűzött cél megvalósíthatóságában. Jelenleg is több lakópark kivitelezését végzik.

A Képviselőtestület 64/2025. (V.29.) számú határozatában a 698/1 hrsz-ú ingatlan hasznosításával összefüggésben kinyilatkozta, hogy támogatja egy lakópark projekt megvalósítását, s hozzájárult ahhoz, hogy a Dryvit-Profi Kft. előzetes egyeztetéseket folytathasson le engedélyező hatóságokkal, valamint nyilvános kommunikációs tevékenységet folytathasson az előzetes igényfelmérések érdekében.

Előterjesztés tárgya:

Az előterjesztés összegzi az ingatlan értékesítésére nyitva álló lehetőségeket és kötöttségeket. Az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályi előírások szerint a Képviselőtestületnek a terület értékesítésével kapcsolatban az alábbi lehetőségei állnak fenn:

A terület értékesítésre történő kijelölését követően döntenie kell arról, hogy az értékesítést milyen eljárásban kívánja lefolytatni. Ennek egyik korlátja az ingatlan becsült értéke, mivel az önkormányzati rendelet 3 millió forint felett pályáztatást ír elő, tehát ebben az esetben nincs lehetőség vevőkijelölésre. A Képviselőtestületnek ezt az értékhatárt lehetősége van a törvényi maximumig, vagyis 25 millió forintig felemelni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 17. (1) bek., 18. §. (3) bekezdése szerint a pályáztatás, (nyilvános, vagy meghívásos) vagy árverés lehet. **Meghívásos eljárásra**, legalább két meghívottal, abban az esetben kerülhet sor, ha a vagyon jellege, jelentősége, vagy a **hatékony hasznosítás megoldásához előre meghatározott befektetők szükségesek**; vagy ha az értékesítés feltételei rövid ideig állnak fenn, és más eljárással a kedvező feltételek elvesznének.

Az önkormányzat célja, hogy a helyi építési szabályzatban lakópark kialakítására kijelölt területen a beruházás mielőbb megvalósuljon. Ennek érdekében olyan szakmailag és pénzügyileg felkészült kivitelező bevonására törekszünk, amely lehetővé teszi a jelenleg elérhető támogatások hatékony kihasználását, és hozzájárul ahhoz, hogy településünk népességmegtartó képessége erősödjön.

Az országgyűlési választások kimenetele jelentősen befolyásolhatja a lakásépítési támogatások jövőjét, így bizonytalan, hogy a jelenlegi kedvezmények hosszú távon fennmaradnak-e. Éppen ezért a lakópark megvalósítását célszerű minél hamarabb elindítani, hogy a beruházás és a leendő lakók is biztosan élhessenek a most elérhető támogatásokkal.

Az értékesítésre történő kijelölést követően, párhuzamosan a pályázati eljárás előkészítésével szükséges a főépítés bevonása mellett áttekinteni a helyi építési szabályzatban foglalt előírásokat különös tekintettel a közműellátottságra.

Srsz	Feladat	előírás /jog. hiv	határidő/időtartam
1.	698/hrs-ú „kivett beépítetlen terület” 1.2636 m2 területű forgalomképes önkormányzati ingatlan értékesítésre történő kijelölése	8/2024. (VI. 27.) Ör. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól	2025.szeptember 25.

		<p>13.§. (8) Önkormányzati vagyon (ingó, ingatlan) értékesítése esetén a képviselő-testület dönt a vagyon értékesítésre történő kijelöléséről. A döntést követően kell gondoskodni a vagyontárgy forgalmi értékének a megállapításáról szóló értékbecslés elkészítéséről. A vagyontárgy értékesítésével kapcsolatos döntésre vonatkozó előterjesztés kizárólag az értékesítésre történő kijelölésről szóló döntés és az értékbecslésről szóló szakértői vélemény (vagy adó- és értékbizonyítvány, egyedi szakértői értékelés) kiállítását követően nyújtható be a döntéshozó felé.</p>	
2.	Értékbecslés elkészítése	<p>8/2024. (VI. 27.) Ör. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 10. § (1) A vagyon megszerzésére, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére irányuló döntést megelőzően – a (2)–(6) bekezdésekben foglalt kivétellel - az adott vagyontárgy forgalmi értékét (a továbbiakban: forgalmi érték): <u>ab) 2 millió forintot elérő és azt meghaladó értékű ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,</u></p> <p>Az értékbecslés díjának összege az eladási ár részét képezi (20. §.)</p>	2025. október 15.
3.	Vagyonátruházás módjának	8/2024. (VI. 27.) Ör.	2025. október 15

	kiválasztása	<p>Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 17. (1) 18. §. (3)</p> <p>- pályáztatás, (nyilvános, vagy meghívásos) vagy - árverés (vevőkijelölés értékhatár miatt kizárva 17. §. (3) a))</p> <p>Pályáztatás lehet - nyilvános - meghívásos (18. §. (2)) akkor írható ki, ha ... a vagyon hatékony hasznosítás megoldásához előre meghatározott befektetők szükségesek (4melléklet 2.3. ba.) pont)</p> <p>a pályázat módjáról a kiírásról történő döntés alkalmával kell rendelkezni (18. §. (3))</p>	után.
4.	Pályázat kiírása (pályázati kiírás elfogadása),	<p>8/2024. (VI. 27.) Ör. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 4. melléklet 3. pont</p> <p>A kiírás elfogadására csak értékbecslést követően kerülhet sor</p>	2025. október 15.
5.	Pályázati eljárás	<p>Licitálás és Pályáztatás esetén legalább 20 nap a hirdetésre</p>	<p>2025. október 2.</p> <p>2025. november 5.</p>
6.	Állam elővásárlási jog gyakorlása	<p>2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról 14. §.</p>	<p>35 nap (szerződéskötést követően nyilatkozik)</p>

Határozati javaslat:

..../2025. (IX.25.) Öh. számú határozat

A Képviselőtestület

a 698/1 hrsz-ú „kivett/beépítetlen terület” művelési ágú, 1,2636 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítésre kijelöli, azt árverés/nyilvános pályázat/**meghívásos pályázat** keretében értékesítésre meg kívánja hirdeti.

Megbízza Menyhárt Károly polgármestert, hogy az ingatlan értékbecslése érdekében a szükséges intézkedést tegye meg, valamint a pályázati eljárás lefolytatása érdekében a felhívás elkészítéséről, a Képviselőtestület elé terjesztésről gondoskodjon.

Megbízza továbbá, hogy a lakópark kialakítása kapcsán felmerülő településrendezési, településképi kérdések körében a főépítéssel egyeztetést folytasson, figyelemmel a közműellátottság biztosításnak kötelezettségére.

Felelős: Menyhárt Károly polgármester
Határidő: soron kívül és 2025. október 15.

Létavértes, 2025. 09. 19.

Menyhárt Károly sk.
polgármester

1. számú melléklet

Jogszabályi háttér lakópark céljából történő ingatlan értékesítéshez

[A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény](#)

13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott **értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján**, az **összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére**, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a költségvetési törvény **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben** határozza meg. Az önkormányzat **rendelete 3.000.000 Ft-ban határozza meg ezt a határt.**

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének [8/2024. \(VI. 27.\) önkormányzati rendelete Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól](#) az alábbiak szerint rendelkezik

„5. A tulajdonosi jogok gyakorlása

7. § A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket e rendelet előírásai szerint

- a) a Képviselő-testület,
- b) átruházott hatáskörben az Möt. 42. §-ában foglalt korlátozással:
 - ba) a Gazdasági Bizottság,
 - bb) a polgármester gyakorolják, illetve teljesítik.

8. A vagyon értékének meghatározása

10. § (1) A vagyon megszerzésére, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy **elidegenítésére irányuló döntést megelőzően** – a [\(2\)–\(6\) bekezdésekben](#) foglalt kivétellel - az adott vagyontárgy forgalmi értékét (a továbbiakban: forgalmi érték):

- a) ingatlanvagyon esetén:
 - aa) 2 millió forint értékhatár alatti ingatlanvagyon esetén a Hivatal által kiállított, 3 hónapnál nem régebbi adó- és értékbecslés alapján,
 - ab) 2 millió forintot elérő és azt meghaladó értékű ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,**
 - b) vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi egyedi szakértői értékelés alapján,
 - c) ingó vagyontárgy esetén nyilvántartási érték vagy 3 hónapnál nem régebbi egyedi értékbecslés alapján,
 - d) társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni.

...

(7) Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában az [\(1\) bekezdésben](#) foglaltaknál régebben készült forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés, a döntést megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható.

(8) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.

...

11. Az önkormányzati vagyon átruházása és hasznosítása

13. § (1) Az Önkormányzat vagyonának átruházása és hasznosítása – a (3) - (4a) bekezdésben foglalt kivételekkel – a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2) A Képviselő-testület kizárólagos döntési hatáskörébe tartozik:

- a) *önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes átengedése törvényben meghatározott esetekben és módon,*
- b) *az önkormányzati vagyon értékesítésre kijelölése,*
- c) *az 1 millió forint értékhatárt elérő és ezt meghaladó értékű ingatlan, ingóság, portfólió vagyon és vagyoni értékű jog:*
 - ca) elidegenítése,**
 - cb) *megterhelése.*
 - d) *önkormányzati vagyon bérbe és használatba adása a (4a) és a [\(6\) bekezdésben](#) foglalt kivétellel.*

...

(8) **Önkormányzati vagyon (ingó, ingatlan) értékesítése** esetén a képviselő-testület dönt a vagyon értékesítésre történő kijelöléséről. A döntést követően kell gondoskodni a vagyontárgy forgalmi értékének a megállapításáról szóló értékbecslés elkészítéséről. A vagyontárgy értékesítésével kapcsolatos döntésre vonatkozó előterjesztés kizárólag az

értékesítésre történő kijelölésről szóló döntés és az értébecslésről szóló szakértői vélemény (vagy adó- és értékbizonyítvány, egyedi szakértői értékelés) kiállítását követően nyújtható be a döntéshozó felé.

...

IV. Fejezet
AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON ÁTRUHÁZÁSÁNAK, HASZNOSÍTÁSÁNAK
NYILVÁNOSSÁGA

17. § (1) Az önkormányzati vagyon átruházása és hasznosítása az alábbi módokon történhet:

- a) pályáztatás,**
- b) árverés (nyíltlicit),**
- c) vevőkijelölés, bérlőkijelölés.**

...

(3) Vevőkijelöléssel kizárólag akkor értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha

a) ingatlanvagyon esetén az ingatlan egyedi, bruttó forgalmi értéke **nem haladja meg a 3 millió forintot,**

...

18. § (1) A pályáztatás során követendő eljárás rendjét e rendelet [4. melléklete](#) tartalmazza.

(2) A pályáztatás nyilvános vagy meghívásos lehet.

(3) A pályázat módjáról a kiírásról történő döntés alkalmával kell rendelkezni.

(4) A pályázat nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak és az Önkormányzat érdekeinek összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

(5) A megkötendő szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, az esetleges biztosítékokat és szerződés megerősítését szolgáló eszközöket, a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat, továbbá lehetővé kell tenni a szerződés teljesítésének ellenőrizhetőségét.

19. § Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat e rendelet [5. melléklete](#) tartalmazza.

20. § Az önkormányzati vagyon elidegenítése esetén a forgalmi érték megállapításával kapcsolatban felmerülő szakértői díj összege az eladási ár részét képezi.

4. melléklet a 8/2024. (VI.27.) számú rendelethez

Pályázati Versenyeztetési Szabályzat

1. A Szabályzat célja

A Versenyeztetési Szabályzat célja az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésének módjának meghatározása, az előkészítés és lebonyolítás feladatainak biztosítása, a pályázók számára az azonos és egyenlő feltételek érvényesítése, valamint a nyilvánosság és az egyenlőség elvének érvényesítése.

2. A pályázati versenyeztetési eljárás

2.1. **A pályáztatás célja: a) értékesítés b) egyéb hasznosítás (együttesen: értékesítés)**

2.2. A pályáztatás típusai:

a) nyilvános pályázati értékesítés

b) meghívásos pályázati értékesítés

2.3. A pályáztatás jellege:

a) Nyilvános pályázat, kivételesen meghívásos pályázat.

b) **Meghívásos pályázat akkor írható ki**, ha:

ba) **a vagyon** jellege, jelentősége, vagy a **hatékony hasznosítás megoldásához előre meghatározott befektetők szükségesek**;

bb) az értékesítés feltételei rövid ideig állnak fenn, és más eljárással a kedvező feltételek elvesznének.

c) **Meghívásos esetén a Kiíró írásban hívja fel a kijelölt személyeket.**

d) **Legalább két ajánlattevőt** kell meghívni.

e) Szabályzat előírásait értelemszerűen alkalmazni kell.

f) Kétfordulós pályázat esetén a második fordulóban az első forduló eredménye alapján kiválasztott pályázók vehetnek részt.

3. A pályázati felhívás meghirdetése és tartalma

3.1. Közzététel helyei:

a) Hivatal hirdetőtáblája

b) önkormányzat honlapja

c) egyéb a Kiíró döntése szerint

3.2. **Legalább 20 napnak kell eltelnie a kifüggesztés és a benyújtás határideje között.**

3.3. Tartalom:

a) Kiíró neve, székhelye

b) eljárás formája és indoka

c) pályázat célja

d) vagyon címe és helyrajzi száma

e) határidő és helyszín

g) minimum ár/irányár

h) bontás és elbírálás időpontja, értesítés módja

i) dokumentáció beszerzése, díja

4. A pályázati eljárás dokumentációjának tartalma

Tartalmazza: részletes ingatlanleírást, értékesítés célját, értékelési szempontokat, feltételeket, ajánlati biztosítékot, határidőket, bontási eljárást, értesítés módját, ingatlan megtekinthetőségét, beépítési és hasznosítási terveket, elbírálás és eredményhirdetés részleteit.

5. A pályázaton való részvétel feltételei

- 5.1. Résztvevők: természetes személy, jogi személy, gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, konzorcium.
- 5.2. Egyéb előírások: külföldi pályázók esetén hiteles fordítás, cégmásolat, képviselői meghatalmazás, vállalkozói engedély, személyi adatok, köztartozás-mentesség, határidőre benyújtás, ajánlati biztosíték befizetése.

6. A pályázati ajánlat, ajánlati kötöttség, biztosíték

- 6.1. Tartalmazza: név, székhely/lakóhely, elérhetőség, ajánlat részletei, pénzügyi feltételek, biztosíték igazolás, feltételek elfogadása, vállalt kötelezettségek.
- 6.2. Ajánlati kötöttség kezdete: határidő lejárt. Minimum 45 napig, harmadik fél elővásárlási jog esetén 20 napig.
- 6.3. Ajánlati biztosíték: max. 20% a forgalmi értékből, visszafizetés feltételei és elvesztés szabályai.

7. A pályázatok beérkeztetése, felbontása, elbírálása

- 7.1. Beérkeztetés: határidőig a megjelölt helyen.
- 7.2. Felbontás: zárt borítékok bontása, jelenlévők megnevezése, jegyzőkönyv készítése.
- 7.3. Elbírálás: Kiíró értékeli a pályázatokat, legelőnyösebb ajánlatot választja, a döntés és értesítés szabályai.

8. Értékelési jegyzőkönyv

- 8.1. Tartalmazza: hely, idő, jelenlévők, pályázók adatai, értékelés, kötelezettségvállalások, megfelelőség, érvénytelen/eredménytelen indokok, vételár szempontjai, biztosítékok, döntés indoklása.
- 8.2. Hitelesítés: Kiíró, megbízott, bírálók aláírása.
- 8.3. Mellékletek: felhívás, dokumentáció, bontási jegyzőkönyv, pályázatok példányai.

9. Érvénytelenség, eredménytelenség

- 9.1. Érvénytelen a pályázat, ha összeférhetlenséget megsértették, vagy tisztaságot súlyosan sértő cselekmény történt.
- 9.2. Érvénytelenség okai: késedelmes benyújtás, biztosíték hiánya, ajánlat nem egyértelmű, kötelező nyilatkozat hiánya.
- 9.3. Eredménytelenség: nincs érvényes ajánlat vagy egyik sem felel meg.
- 9.4. Eredménytelen pályázás után Kiíró dönt a további eljárásról.

10. Eredmény közlése

Kiíró 8 munkanapon belül írásban közli az eredményt.

11. Szerződés megkötése

- 11.1. Szerződés a nyertessel, visszalépés esetén soron következővel.
- 11.2. Megkötés 30 napon belül, visszalépés esetén biztosíték elvesztése.

12. Jegyzőkönyvek, dokumentumok kezelése

- 12.1. Megőrzés: legalább 15 év.
- 12.2. Titoktartás: a pályázatok felbontásáig, kivéve finanszírozó és konzorcium résztvevői.
- 12.3. Kiíró a tartalmat kizárólag elbírálásra használhatja.

1. Településrendezési és szabályozási terv

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete LÉTAVÉRTES VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL a 698/1 hrsz-ú ingatlan Lk-2x övezetbe sorolja, mint kisvárosias lakóterületet.

A rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza.

29. Lk-2, Lk-2x építési övezetek (Kisvárosias lakóterület)

31. § (1) Az övezetbe a Szél utca- Szabadság utca- Gagarin köz által határolt tömbben tervezett lakópark (Szél utcai lakópark) kisvárosias lakótömbjei tartoznak, a Szél utcával határos két lakótömb kivételével.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül-:

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű és szálláshely szolgáltató

e) igazgatási, iroda és

f) sport rendeltetést is tartalmazhat

g) Elhelyezhető továbbá: A sajátos (lakóterületi) használatot nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

h) Az építési övezetben nem helyezhető el:

ha) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,

hb) üzemanyagtöltő.

(4)⁴ Az építési övezetben telkenként, lakásonként, valamint lakó rendeltetés elhelyezése esetén egyéb rendeltetések után minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél. Amennyiben lakás nem kerül elhelyezésre, a rendeltetési egységre jutó telekhányad nincs korlátozva.

(5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet [3. melléklet](#)ének 1. táblázata tartalmazza.

(6) A telkek beépítési módja oldalhatáron álló, a Hész. [5. melléklet](#)ében meghatározottak szerinti előkert mérettel és az utcai telekhatártól meghatározott távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.

(7) Az építési övezetben a teljes közművesítettség kötelező.

Lakóövezetek beépítésének előírásai

Övezeti jel	Beépítési mód	Legkisebb telek (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb mélység (m)	Beépítettség max (%)	Zöldfelület min (%)	Épületmagasság max (m)
Kisvárosias lakóövezetek							

Lk-2x	O	500	14	-	40*	20	6,5
-------	---	-----	----	---	-----	----	-----

[A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény](#)

14. §. (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.